

Crna Gora
OPŠTINA ROŽAJE

Adresa Sekretarijata
U.I.M. Tita br.1 ,84310 Rožaje
tel: +38251275-445
mail: urbanizamrožaje@t-com.me

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora
Br.UPI-07-333/26-187/6

08.07.2026.god.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora opštine Rožaje, rješavajući po zahtjevu Kalač (Hadro) Haris iz Rožaja, broj UPI-07-333/26-187 od 24.04.2026.godine, za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju turističkog objekta, u skadu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), na osnovu člana 31, 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Sl.list Crne Gore“ br.19/25, 92/25 i 160/25), a u vezi sa članom 18, 46 i 116 Zakona o upravnom postupku („Sl. list CG“ broj 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) **d o n o s i:**

RJEŠENJE

1. **IZDAJE SE** Kalač (Hadro) Harisu iz Rožaja, građevinska dozvola za izgradnju turističkog objekta spratnosti P+Pk, na katastarskoj parceli br.393/3 KO Kalače, u skadu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), upisana u List Nepokretnosti- prepis br.576 KO Kalače, na ime Kalač (Hadro) Haris osnov prava svojina obim prava 1/1.

Turistički objekat je neto površine:

Prizemlje $P=61,00 \text{ m}^2$

Potkrovlje $P=50,30 \text{ m}^2$

Ukupne površine $P=111,30 \text{ m}^2$

2. Radovi na izgradnji turističkih objekata će se izvoditi prema Revidovanom Glavnom projektu koji je urađen od strane d.o.o. „Arhimex“ Rožaje i Izvještaju Revizije Glavnog projekta turističkog objekta, urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje, broj izvještaja: 173-4/26 od 20.04.2026.godine.

3. Investitor je dužan da na mjestu građenja objekta danom prijave početka građenja objekta istakne tablu koja sadrži sledeće podatke: broj i datum izdavanja građevinske dozvole, podatke o investitoru, projektantu, revidentu, privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje gradi objekat (u daljem tekstu: izvođač radova), privrednom društvu, pravnom licu odnosno preduzetniku koje obavlja stručni nadzor (u daljem tekstu: stručni nadzor), vodećem projektantu odnosno odgovornom projektantu koji rukovodi izradom glavnog projekta u cjelini, vodećem revizoru odnosno odgovornom revizoru koji rukovodi revizijom glavnog projekta u cjelini, odgovornom projektantu koji rukovodi građenjem i nadzornom inženjeru koji rukovodi stručnim nadzorom, 3D vizuelizaciju objekta, odnosno prikaz trase infrastrukture i druge podatke od značaja za građenje objekta.

4. Investitor je dužan da građenje objekta započne u roku od 2 (dvije) godine od dana izdavanja građevinske dozvole. Ako investitor ne započne građenje objekta u propisanom roku, prestaje mu pravo građenja po izdatoj građevinskoj dozvoli.

5. Investitor je dužan da završi građenje objekta u roku od 5 (pet) godina od dana izdavanja građevinske dozvole. Ukoliko u ostavljenom roku investitor ne završi građenje objekta, dužan je da do završetka građenja objekta, plaća godišnju naknadu za svaku započetu godinu prekoračenja roka, na osnovu predračunske vrijednosti objekta iz revidovanog glavnog projekta na osnovu kojeg je izdata građevinska dozvola, kao i da kontinuirano održava gradilište do pribavljanja upotrebne dozvole.

6. Investitor je dužan da građevinskom inspektoru prijavi početak građenja objekta najkasnije sedam dana prije početka građenja.

7. Investitor je dužan da prije korišćenja objekta podnese zahtjev za izdavanje upotrebne dozvole.

Obrazloženje

Kalač (Hadro) Haris iz Rožaja, obratio se ovom Sekretarijatu zahtjevom broj UPI-07-333/26-187 od 24.04.2026.godine, za izgradnju turističkog objekta, na katastarskoj parceli br.393/3 KO Kalače, u okviru Prostorno-urbanističkog plana opštine Rožaje („Sl.list CG – opštinski propisi“ br.31/12 i 02/17), upisana u List Nepokretnosti- prepis br. 576 KO Kalače, na ime Kalač (Hadro) Haris osnov prava svojina obim prava 1/1.

Razmatrajući spise predmeta, utvrđeno je da je dostavljena i pribavljena sledeća dokumentacija:

- Urbanističko tehnički uslovi izdati od strane Sekreterijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/26-54/3 od 24.02.2026.godine.
- Revidovan Glavni projekat za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o „Arhimex.“ Rožaje, elektronski potpisan dana 21.04.2026.godine,
- Revidovan Glavni projekat Konstrukcije za izgradnju turističkog objekta, koji je urađen od strane d.o.o.,s2Plan.“ Rožaje, elektronski potpisan dana 06.04.2026.godine,
- Revidovan Glavni projekat elektro-energetskih instalacija urađen od strane d.o.o.“Franca Inženjering“ B.Polje, elektronski potpisan dana 08.04.2026.godine,
- Saglasnost na idejno rešenje arhitektonskog projekta izdata od Službe glavnog gradskog arhitekta br.UPI-04-041/26-47/1 od 07.04.2026.godine,
- Revidovan elaborat energetske efikasnosti zgrada koji je urađen od strane d.o.o „Arhimex.“ Rožaje, elektronski potpisan dana 10.04.2026.godine,
- Revidovan Glavni projekat Zaštite od požara urađen od strane d.o.o „Lars Fire“ Podgorica, elektronski potpisan dana 02.04.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Arhimex“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 16.05.2025.godine. Broj polise POL-00297217,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“s2plan“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 07.09.2025.godine. Broj polise POL-00267527,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Arhimex“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 16.05.2025.godine. Broj polise POL-00297217,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Franca Inženjering“ B.Polje izdata od „Sava osiguranje“ od 27.03.2026.godine. Broj polise POL-00287537,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Lars Fire“ Podgorica izdata od „Sava osiguranje“ od 23.08.2025.godine. Broj polise POL-00266456
- Izveštaj o reviziji Glavnog projekta turistički objekat, koji je urađen od strane d.o.o. „Medmex Architects“ Rožaje. Broj izveštaja:173-4/26 od 20.04.2026.godine, elektronski potpisan dana 22.04.2026.godine,
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Medmex Architects“ Rožaje izdata od „Sava osiguranje“ od 08.04.2026.godine. Broj polise POL-00290737,
- Izveštaj o reviziji projekta zaštite od požara za turistički objekat, koji je urađen od strane d.o.o. „Liming Projekt“ Podgorica. Broj izveštaja:83-04/26/ZOP od 03.04.2026.godine, elektronski potpisan dana 03.04.2026.godine
- Polisa osiguranja odgovornosti za d.o.o.“Liming Projekt“ Podgorica izdata od „Lovćen osiguranje“ od 01.08.2025.godine. Broj polise ODG006935,
- Izjava o međusobnoj usaglašenosti svih dijelova tehničke dokumentacije, izdata od strane d.o.o.,„Arhimex“ Rožaje, od marta 2026.godine, elektronski potpisana dana 10.04.2026.godine
- List Nepokretnosti –prepis br.576 za katastarsku parcelu br.393/3 KO Kalače,
- Obračun naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog objekata, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora br.UPI07-332/26-380/1 od 01.07.2026.godine.
- Rješenje o visini naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta za izgradnju turističkog objekta br.UPI07-332/26-380/2 od 01.07.2026.godine, izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora.
- Uvjerjenje izdato od strane Sekretarijata za planiranje i uređenje prostora da je izmiren celokupni iznos naknade za komunalno opremanje građevinskog zemljišta br.UPUV07-332/26-160 od 01.07.2026.godine.

- Saglasnost od Kalač (Džemo) Feha, da Kalač Haris može graditi objekat na udaljenosti manjoj od propisane ali ne bliže od 1.0m od zajedničke granice parcele.
- Saglasnost na Revidovani Glavni projekat izdata od strane DOO "Vodovod i kanalizacija" Rožaje, za turistički objekat br.05-163-490 od 06.05.2026. godine.
- Saobraćajna saglasnost izdata od strane Sekretarijata za stambeno komunalne poslove i saobraćaj Opštine Rožaje, br.UPI 08-341/26-122 od 13.05.2026.godine.
- Protivpožarna saglasnost broj 13-236/26-UI-12388/2 od 27.05.2026.godine, izdata od strane Ministarstva unutrašnjih poslova-Direktorat za zaštitu i spašavanje Podgorica.
- Mišljenje o procjeni uticaja na životnu sredinu, broj:07-322/26-338/1 od 03.07.2026.godine.

Sekretarijat za planiranje i uređenje prostora razmotrio je podnijeti zahtjev za izgradnju turističkog objekta sa priloženom dokumentacijom, pa je našao da je isti osnovan, a ovo sa sledećih razloga:

Član 31 Zakona o izgradnji objekata ("Službeni list CG " br.19/2025,92/25 i 160/25) propisuje da se građenje objekta može započeti na osnovu građevinske dozvole.

Član 32 stav 1 Zakona o izgradnji objekata propisuje da građevinsku dozvolu izdaje organ lokalne uprave, osim za objekte iz stava 2 ovog člana, dok je stavom 3 istog člana propisano da se građevinska dozvola izdaje rješenjem.

Članom 34 stav 1 Zakona o izgradnji objekta propisano je da se osim za porodičnu stambenu zgradu, građevinska dozvola izdaje na osnovu sljedeće dokumentacije:

1. glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
2. izvještaja o pozitivnoj reviziji glavnog projekta, ovjerenog u skladu sa ovim zakonom;
3. saglasnosti glavnog državnog arhitekta, odnosno glavnog gradskog arhitekta iz člana 22 st. 1, 2 i 4 ovog zakona;
4. dokaza o pravu svojine, odnosno drugom pravu na građevinskom zemljištu (list nepokretnosti, ugovor o koncesiji, ugovor o zakupu, odluka o utvrđivanju javnog interesa, notarski ovjerena saglasnost ili izjava volje vlasnika zemljišta upisana u "G" listu lista nepokretnosti i drugi dokazi o pravu na građenje na zemljištu), ili dokaza o pravu građenja, odnosno drugom pravu na objektu ako se radi o rekonstrukciji objekta;
5. dokaza o utvrđivanju obaveze plaćanja naknade za građenje propisane zakonom kojim se uređuje uređenje prostora i dokaza o izmirenju obaveza plaćanja posebne naknade za investicije propisane zakonom kojim se uređuje regionalno vodosnabdijevanje mogorskog primorja;
6. saglasnosti, mišljenja i drugih dokaza utvrđenih posebnim propisima;
7. dokaza o osiguranju od odgovornosti projektanta i revidenta glavnog projekta.

Stavom 3 istog člana je propisano da dokumentaciju iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana pribavlja nadležni organ za izdavanje građevinske dozvole, po službenoj dužnosti, a stavom 4 istog člana je propisano da se za izdavanje dokaza, saglasnosti i mišljenja iz stava 1 tač. 4, 5 i 6 i stava 2 tač. 4, 5 i 6 ovog člana ne plaća se administrativna taksa.

Ako organi za tehničke uslove ne dostave dokumentaciju iz stava 1 tač. 4 i 6 i stava 2 tač. 4 i 6 ovog člana, u roku od 15 dana od dana prijema zahtjeva za njihovo dostavljanje, smatraće se da su saglasni sa revidovanim glavnim projektom odnosno glavnim projektom.

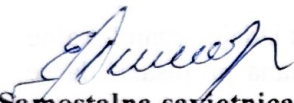
Ovaj organ je dana 29.04.2026.godine od DOO CEDIS-sektor za pristup mreži-region 3, Podgorica zahtjevom broj UPI 07-333/26-187/3 zatražio davanje saglasnosti na projekat elektroinstalacija jake struje koji je dana 04.05.2026.godine primljen od strane DOO „CEDIS" Podgorica, što se utvrđuje iz povratnice broj upi07-333/26-187/3 od 29.04.2026.godine, a da je od tada prošao rok duži od zakonom propisanog, te se shodno članu 34 Stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG" br.19/25, 92/25 i 160/25), kako nismo u datom roku dobili traženu saglasnost smatra da su saglasni sa predmetnim Revidovanim Glavnim projektom.

Dok je članom 35 Zakona o izgradnji objekata propisan između ostalog da se građevinska dozvola izdaje u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva.

Rješavajući po navedenom zahtjevu, a na osnovu uvida u spise predmeta ovaj Sekretariat nalazi, da su se u konkretnoj pravnoj stvari stekli uslovi za primjenu čl. 32, 34 i 35 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list CG“ br.19/25, 92/25 i 160/25).

Na osnovu izloženog, a shodno gore citiranim članovima Zakona o izgradnji objekata, odlučeno je kao u dispozitivu ovog rješenja.

Uputstvo o pravnom sredstvu: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Glavnom administratoru opštine Rožaje u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja, preko ovog organa.


Samostalna savjetnica I za građevinarstvo
Alisa Eco, dipl.ing.građ.



SEKRETARKA
Elvira Škrijelj, dipl.pravnica

Dostavljno:

- 1.Podnosiocu zahtjeva,
- 2.Građevinskoj inspekciji,
- 3.Predmetu i
- 4.Arhivi